

Q3

Januari – september
2023

KVARTALET SOM GÅTT

- Genomfört nyemission om 0,6 Mdkr under Juli
- Tecknat aktieöverlåtelseavtal om att förvärva förvaltningsfastighet i Göteborg, Guldheden med 86 lägenheter
- Minskat skuldsättning genom amortering om 300 Mkr.

NYCKELTAL

Aktuell vakansgrad	1,2 %
Överskottsgrad	71 %
Räntetäckningsgrad R12	1,7 ggr
Belåningsgrad	45,8 %

LANSA
FASTIGHETER



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Under det tredje kvartalet har vi ännu inte fått de svar som vi väntat på avseende omvärld och makroekonomisk utveckling. Alla aktörer i branschen väntar fortfarande på en tydlighet för de långsiktiga förutsättningar och var vi är på väg. Vi kan konstatera att en återgång till normal inflation tar något längre tid än önskat. Det positiva är dock det går åt rätt håll.

Senaste inflationssiffrorna för september visar en årstakt om 4,0% KPIF vilket var något högre än riksbankens förväntningar. Om det tidigare var osäkert om det blir ytterligare en höjning av räntan under november så bedömer nu vi och marknaden att det med stor sannolikhet kommer att ske.

Just nu påverkar inflationen och räntorna fastighetsbranschen från att återgå till en transaktionsmarknad där köpare och säljare kan mötas prismässigt. Innan sommaren förväntade vi oss att det tidigt under hösten skulle bli en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden för svenska bostäder. Det sker transaktioner men de är få och de aktörer som varit mest aktiva är främst fonder med utländskt kapital. Säljare är främst börsnoterade bolag med exponering mot obligationer som behöver stärka balansräkningen.

Under kvartalet har vi analyserat en större mängd affärsförslag men är fortsatt mycket selektiva.

Vi har dock identifierat ett förvärv som uppnår våra krav på avkastning, läge och produkt. Vi har tecknat aktieöverlåtelseavtal för förvärv av en fastighet i Göteborg, Guldheden med 86 lägenheter som

uppfördes 2012. Detta är en väl förvaltat fastighet på en mycket stark hyresmarknad som passar in bra i vår portfölj.

Vi bedömer fortsatt att det under kommande år går att göra bra affärer på justerade nivåer som långsiktigt ger en totalavkastning i nivå 7-8 %. Det finns flertalet aktörer som behöver stärka sin balansräkning och som aktivt söker likviditet vilket kommer innebära möjligheter.

Det har inte genomförts någon ny värdering av fastighetsbeståndet under tredje kvartalet. Nästa värdering kommer att ske i årsbokslutet och då externvärderas hela beståndet av Cushman & Wakefield .

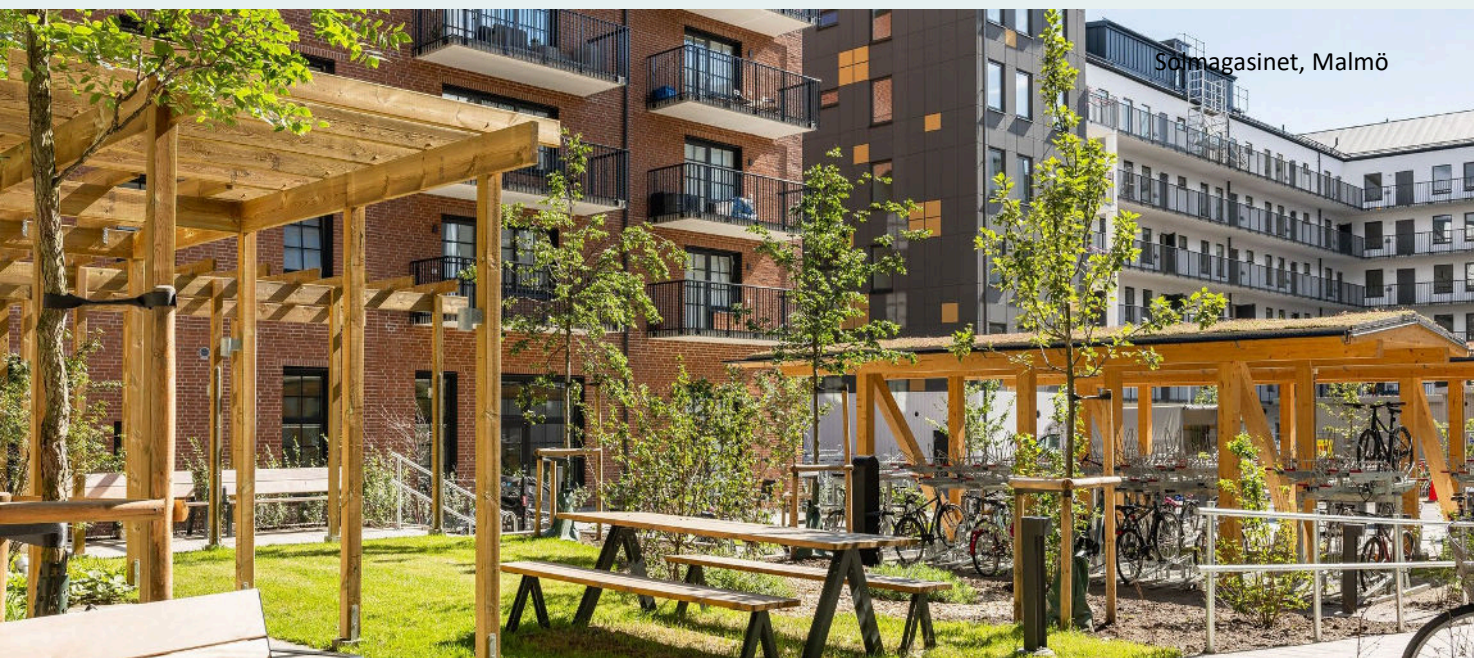
Pågående förvärv och projekt

Lansa har en mycket stark portfölj med pågående förvärv och projekt om ca 1 300 lägenheter med hög hållbarhet och bra mikrolägen. Produktionen fortgår enligt plan och vi bevakar löpande eventuella motpartsrisker i projekten.

Då projekten är säkerställda till ett fast pris mot säljaren finns det inga väsentliga risker i ökade kostnader. Nuvarande räntenivåer påverkar kostnaden för byggkreditiv men det utgör en mindre del av den totala projektkostnaden.

Vi ser nu att den skenande ökningen av produktionskostnader har avtagit och en utplaning med sjunkande materialpriser kan skönjas.

Nyproduktion är fortfarande inte genomförbart, det krävs lägre produktionskostnader och stabilare avkastningskrav.



Kvartalet som gått

Finansiering

Under året har vårt arbete med att hantera skuldportföljen varit i stort fokus. Även under det tredje kvartalet har vi vidtagit åtgärder för att justera ner skuldsättningen och på så sätt förbättra nyckeltal samt generera en högre avkastning. Nuvarande räntenivåer innebär att extern finansiering inte ger någon hävstångseffekt på avkastningen. Med årets utförda och kommande justeringar av belåningsgrad har skuldsättningen justerats ner med 840 Mkr. Detta har skett genom amortering men även förvärv av fastigheter utan bankfinansiering vilket stärker nyckeltalen. Efter balansdagen, den 2 oktober, amorterade vi av ytterligare 80 Mkr vilket gör att likviditeten ser ut att vara hög i denna rapporten.

I våra finansieringsavtal med banker har vi två viktiga finansieringsvillkor, belåningsgrad samt räntetäckningsgrad. Krav på belåningsgrad är max 70-75% och räntetäckningsgrad är minst 1,5 ggr.

Vi har god marginal mot belåningsgraden och har med genomförda och kommande amorteringar god kontroll på räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden för rullande tolv månader är 1,7 ggr och med genomförda amorteringar är prognosen 1,7 ggr även för sista kvartalet 2023.

Lansa upphandlar fastighetslån med rörlig ränta och för att hantera ränterisken har vi under juni tecknat räntederivat i form av ränteswapar på tre olika löptider. Säkringen motsvarar ca 30 % av skuldportföljen, genomsnittlig löptid på avtalen är 5,1 år. Detta ger en genomsnittlig räntebindningstid om ca 1,6 år och sänker räntan med drygt en procent på den säkrade volymen. Detta minskar ränterisken betydligt i ett scenario med ett brantare räntekurva.

Vi har fortsatt mycket god dialog med våra tre banker, samtliga ser positivt på Lansa och vår ägarstruktur och vill utöka samarbetet.

Förvaltning

Under kvartalet har vi tagit in fastigheten Göteborg Lindholmen i förvaltning. Fastigheten med 138 lägenheter förvärvades av Byggvesta och tillträdde 30 juni. Det är en väl förvaltd fastighet som uppfördes 2012 i mycket bra läge på Lindholmen. Fastigheten ligger i nära anslutning till Karlatornet som nu håller på att färdigställas. Läget, som i dag, är mycket bra, kommer att stärkas ytterligare när ett av Göteborgs mest intressanta utvecklingsprojekt, Karlastaden, färdigställs.

Våra tre projekt i Malmö, Växjö och Umeå om totalt 361 lägenheter som färdigställdes under andra kvartalet har tagits emot mycket bra av marknaden och samtliga lägenheter är idag uthyrda.

Generellt i vårt bestånd ser vi att efterfrågan på lägenheter är fortsatt god och vid utgången av perioden har vi en uthyrningsgrad om 98,8 %.

Boendekostnader i bostadsrätter och villor har fortsatt att ökat med nya räntenivåer och nyproduktionen av bostäder har avstannat dramatiskt. Sammantaget gör det hyresrätten konkurrenskraftig såväl till månadskostnad som riskexponering.

Jämförelse mot perioden föregående år, msek	jan- sep 2023	Jan-sep 2022
Hysesintäkter	190,7	146,3
Fastighetskostnader	-55,9	-40,9
Driftnetto	134,8	105,4
Central administration	-12,6	-9,0
Finansnetto	-78,7	-21,2
Förvaltningsresultat	43,5	75,2
Värdeförändringar fastigheter	-238,4	48,1
Resultat före skatt	-182,3	123,3

Hållbarhet

Lansas vision är att vara det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta. Vi har ett viktigt ansvar och en stor möjlighet att påverka och skapa hållbara hem både för dagens hyresgäster och framtida generationer. Här kan vi, tillsammans med våra hyresgäster, våra ägare och våra samarbetspartners skapa hem att vara stolta över.

Lansa arbetar med hållbarhet utifrån fem prioriterade hållbarhetsområden:

- Klimatansvar och cirkulär ekonomi
- Hållbar energianvändning
- Ekosystemtjänster
- Hållbara livsstilar och ansvarstagande
- Hållbara finanser och inköp

Från årsskiftet har vi tecknat avtal för klimatneutral fjärrvärme, detta beräknas sänka nettopåverkan för Co2 belastning med 90 % för scope 1 och 2.

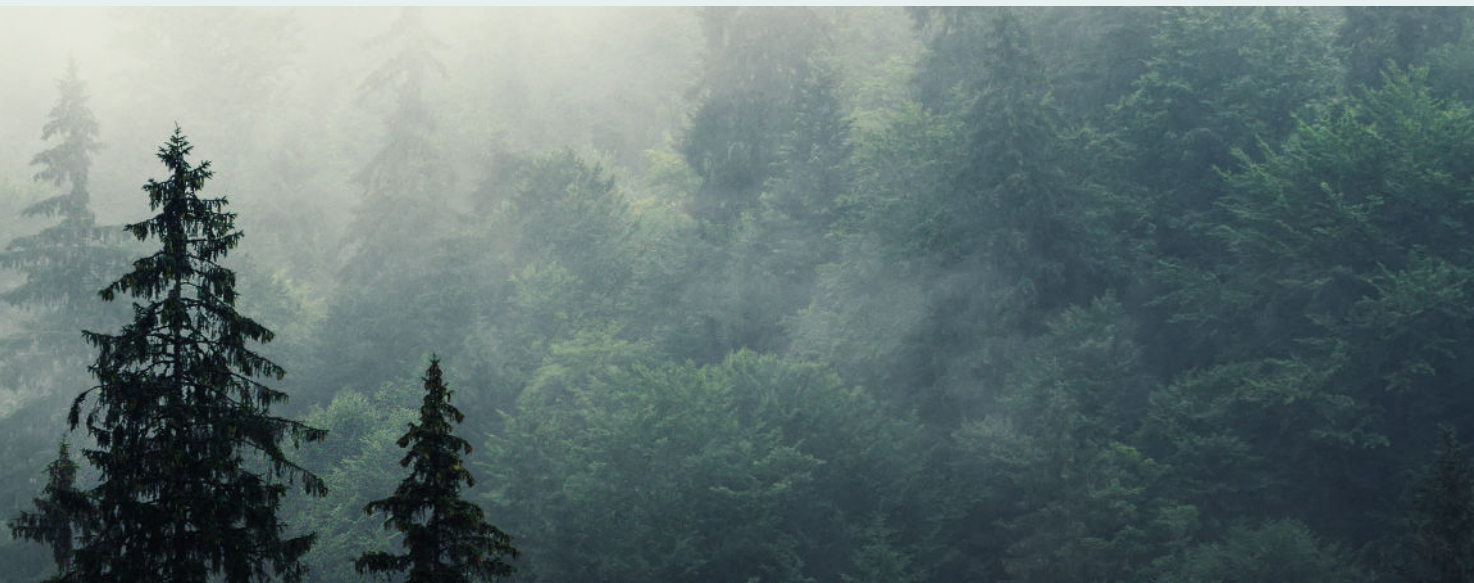
De under året färdigställda fastigheterna i Umeå, Malmö och Växjö är samtliga uppförda med hög energiprestanda och en avtalad sådan på 42 kWh/Atemp. Med detta förbättrar vi energiprestandan i vårt förvaltningsbestånd framåt. Observera dock att dessa fastigheter inte ingår i tabellen nedan då de ännu saknar statistik för ett helt år.

Under året har vi bland annat installerat en solcellsanläggning på vår fastighet Galeasen 6 i Karlstad som togs i drift under Q3. Ytterligare åtgärder med en beräknad energibesparing på ca. 200 mWh/år har beslutats.

Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2023	Utfall Q3 2023
Utsläpp av CO ₂ e, Scope 1 och 2	0 kg/BOA	Minst -10 %	4,2 kg/BOA*
Miljöcertifierade fastigheter**	100 %	97 %	93 %
Grön finansiering	100 %	75 %	75 %
Trygghetsindex hyresgäster	90 %	88 %	88,8 %
Energiprestanda förvaltning, Atemp	75 kWh/m ²	75 kWh/m ²	73 kWh/m ²
Energiprestanda projekt, Atemp	37,5 kWh/m ²	37,5 kWh/m ²	46,11 kWh/m ²

* Rapportering sker årsvis, utfall avser 2022

** Avser uthyrningsbar yta. Fastigheten Mjölner 6 är undantagen målet då den är en utvecklingsfastighet med byggrätt.



Långsiktiga bolagsmål och strategier

Affärsprocess

Lansas affär drivs i två huvudspår: expansion och uppbyggnad av förvaltning. Vi expanderar genom rena förvärv och genomförande av projekt. I förvärv och projekt är vi alltid engagerade tidigt i processen för att maximera avkastningen och säkerställa produkten.

Förvaltningen byggs succesivt upp lokalt med samarbetspartners i kombination med anställda resurser.

Investeringar

Vi investerar i hyresbostäder i attraktiva lägen på regionorter i tillväxt och i kransen av storstäderna. Investeringar sker kontinuerligt över tid. Vid investeringsbeslut prioriterar vi hög hållbarhet, kvalitet, avkastning och lägen med bra infrastruktur.

Ägande

Ägarperspektivet är mycket långsiktigt. Verksamheten skall bedrivas börsfäihgt, aktien skall kunna noteras på en handelsplats.

Verksamhet

Vi har hög kunskap inom förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsfastigheter. Vi har upparbetade och kvalitetssäkrade rutiner för drift av en geografiskt spridd portfölj. I detta ligger både stor intern kompetens samt rutiner för ledning och uppföljning av externa lokala samarbetspartners. Våra kunder ska alltid få bästa service och känna sig trygga i mötet med Lansas företrädare. Lansas varumärke profileras som ägare hela vägen till kund.

Långsiktiga mål

- Avkastning på eget kapital: > 6%
- Säkerställt fastighetsvärde 2030: 15 mkr
- Utsläpp av CO₂e (kg/BOA) 2030: Nettonoll



Fastigheter och projekt

Förvaltningsfastigheter

- 5,6 Mdkr marknadsvärde
- 2 573 bostäder

Pågående förvärv

- 2,4 Mdkr marknadsvärde
- 1 010 bostäder

Pågående projekt

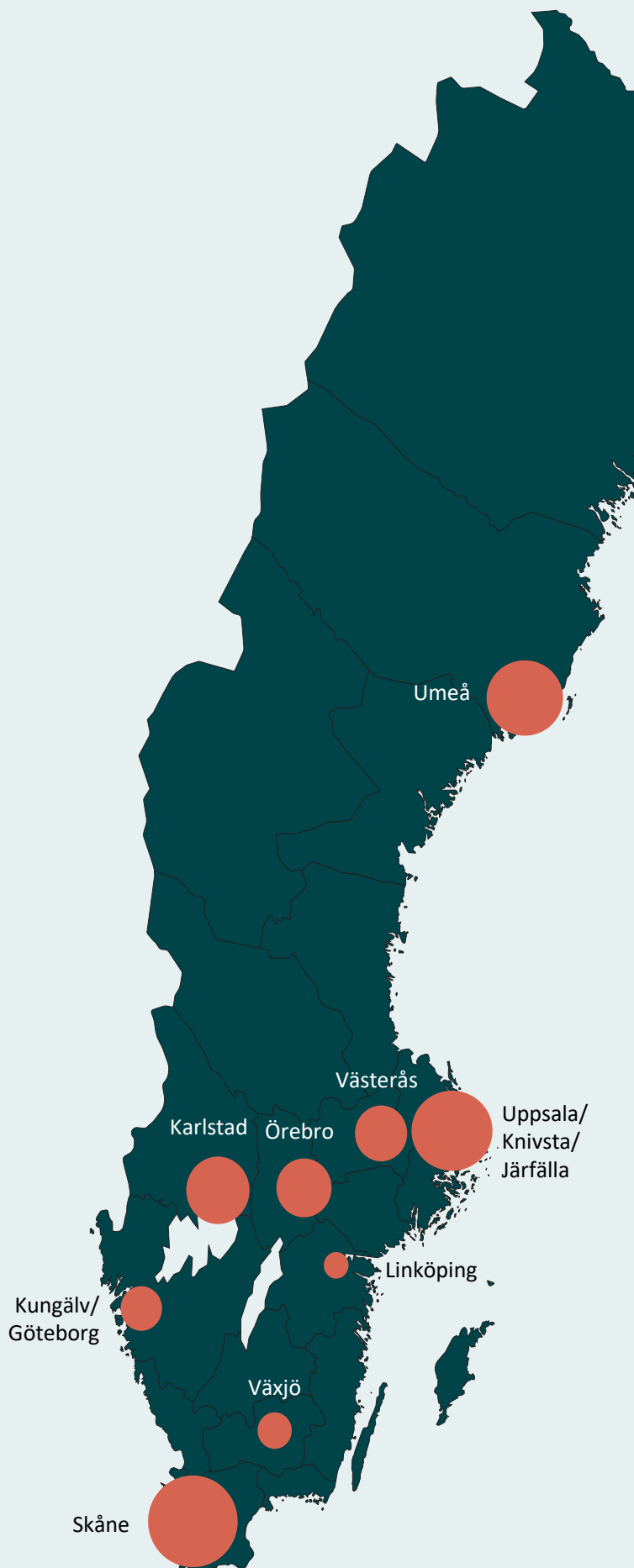
- 0,8 Mdkr marknadsvärde
- 266 bostäder

8,8 Mdkr

Marknadsvärde totalt

3 849

bostäder



Resultaträkning

Januari – september 2023

Resultaträkning, msek	Utfall Q3	Budget Q3	Prognos 2023	Budget 2023	Avvikelse
Intäkter	190,7	179,5	264,5	245,6	18,9
Fastighetskostnader	-55,9	-50,6	-75,2	-70,0	-5,2
Driftnetto	134,8	128,9	189,3	175,6	13,7
Central administration	-12,6	-9,8	-16,5	-13,1	-3,4
Finansnetto	-78,7	-65,0	-108,6	-90,3	-18,3
Summa förvaltningsresultat	43,5	54,1	64,2	72,2	-8,0
Värdeförändring derivat	12,6	0	12,6	0	12,6
Fastigheter, orealiserade	-238,4	0	-238,4	0	-238,4
Resultat före skatt	-182,3	54,1	-161,6	72,2	-233,8
Skatt	31,4	-11,2	27,8	-14,9	42,7
Periodens resultat	-150,9	42,9	-133,8	57,3	-191,1

Intäkter

Intäkter ökar vilket är en effekt av att vi har förhandlat högre hyror än budgeterat. Vi budgeterade med 1,75 % och genomsnittet på de förhandlingar som är klara är i uppgång till 3,2 %. Vakansen har varit låg under året, 1,3% och efterfrågan är fortsatt stor. Vi beräknar nå en vakans om ca 1 % under resterande delen av året. Prognosen påverkas även av ökade kostnader på grund av två förvärv i Göteborg som inte var budgeterade.

Driftkostnader

Ökning av driftkostnader beror främst mer omfattande snöröjning under Q1. Generellt ser vi ökade priser i våra avtal som en följd av inflation och även ökat pris på material och arbete. Prognosen påverkas även av ökade kostnader på grund av två förvärv i Göteborg som inte var budgeterade.

Finansnetto

Den kraftiga utvecklingen av styrräntan var inte beaktad i budgeten vilket innebär högre ränta i prognosen. I budgeten antogs en styrränta om 2,5 % och genomsnittlig styrränta för 2023 beräknas istället vara i nivån 3,7 %. Årets genomförda amorteringar och planerade amorteringar motverkar effekten från högre räntor.

Värdeförändringar

Senaste externa värderingen gjordes 30 juni 2023 och nästa värdering kommer att ske vid årsbokslutet och utföras av Cushman & Wakefield. Lansa värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år.

Balansräkning

30 september 2023

Balansräkning, msek	2023-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	6 825	6 139
Inventarier	2	1
Fordringar ägare	372	790
Övriga fordringar	14	14
Kassa och bank	173	183
SUMMA TILLGÅNGAR	7 398	7 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	31	26
Övrigt tillskjutit kapital	3 682	3 092
Balanserad vinst	442	726
Periodens resultat	-151	-284
Summa Eget Kapital	4 005	3 560
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	61	95
Räntebärande skulder	3 124	3 167
Övriga kortfristiga skulder	208	305
Summa Skulder	3 393	3 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 398	7 127

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på nedlagda kostnader i pågående projekt och förvärv av fastigheten Göteborg Lindholmen. Under kvartalet har ingen ny värdering har skett. Nästa externa värdering sker i halvårsbokslutet.

Fodring och kassa

Utgående fordran på ägare har avropats för utbetalning i början på fjärde kvartalet. Avropet kommer tillsammans med kassan, användas för att tillträda förvärvet av Göteborg Guldheden samt kommande projekt som färdigställs.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av utnyttjande av byggkreditiv i projekt. Kortfristiga skulder om 208 Mkr utgörs främst av avtalade framtida tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är främst hänförligt till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Ingen ny värdering har skett under kvartalet därför den i nivå med tidigare kvartal.

Substansvärde per 30 september 2023 framgår av bilaga 1